

陈倍麟 编著

天火同人工作室 出品



商业地产开发
经典30案

说案·解案·评案·鉴案

标杆项目定位规划与建筑设计图文详解

品牌及业态分配
法则示范



项目运营
常规数据分析



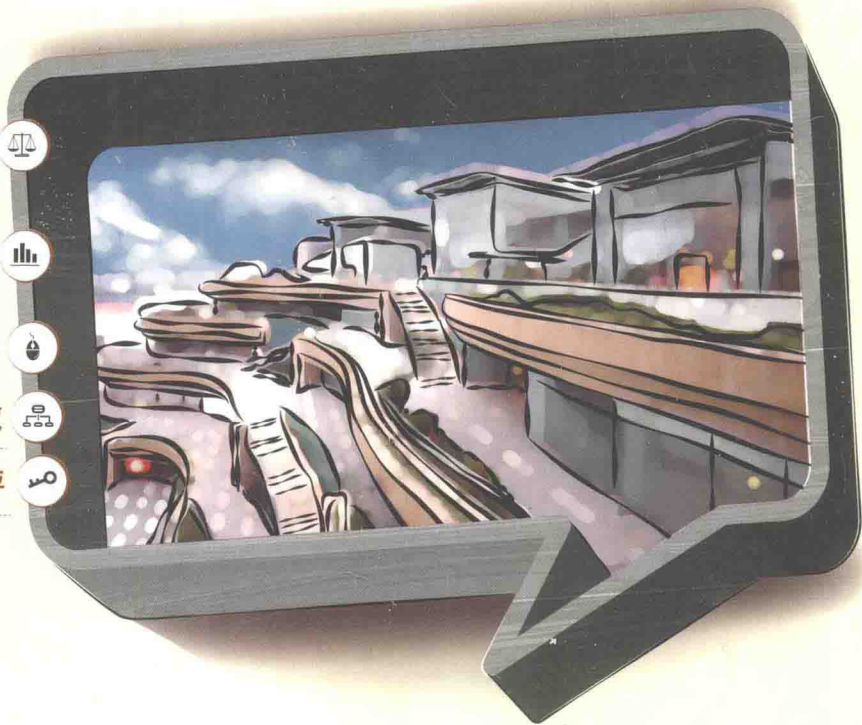
建筑规划设计思路演示



项目信息集成



项目成功之道精评



境内外商业地产 经典30案

项目概况

项目区位及
交通分析

建筑形态与
结构指标分析

项目建筑
规划分析

整体布局及
业态规划分析

上册

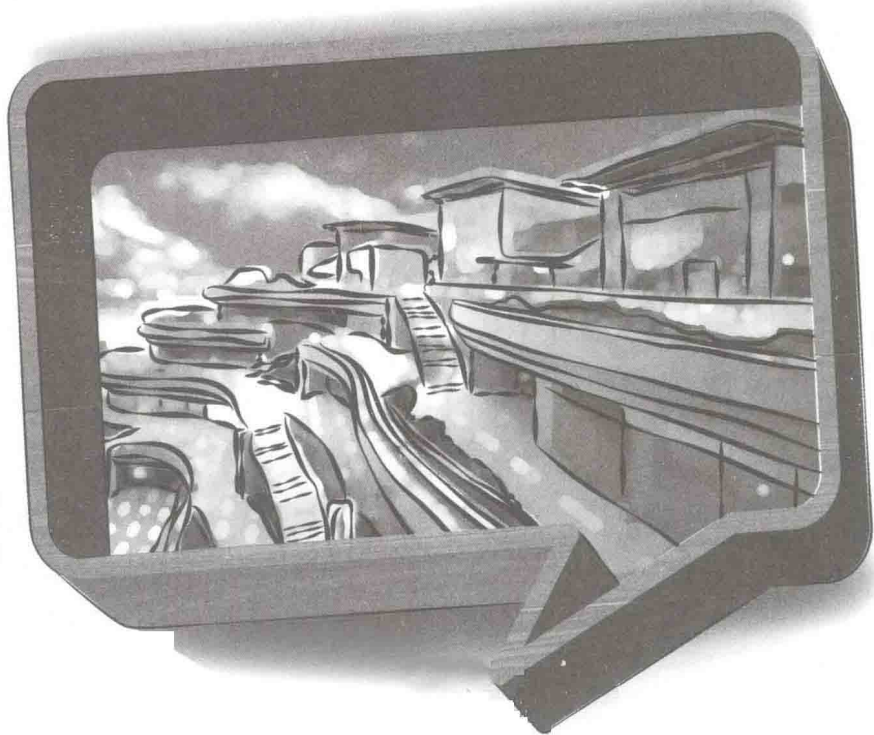
群言出版社
QUNYAN PRESS

陈信麟 编著
天火同人工作室 出品



商业地产开发
经典30案

说案·解案·评案·鉴案



境内外商业地产 经典30案

标杆项目定位规划与建筑设计图文详解 上册

群言出版社
QUNYAN PRESS

· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

境内外商业地产经典 30 案 : 标杆项目定位规划与建筑设计图文详解 : 全 2 册 / 陈倍麟编著. — 北京 : 群言出版社, 2016.6

ISBN 978-7-5193-0123-1

I. ①境… II. ①陈… III. ①城市商业—房地产开发—案例—世界 IV. ①F299.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 115881 号

责任编辑: 王 聪

封面设计: 恒烨设计

出版发行: 群言出版社

社 址: 北京市东城区东厂胡同北巷1号 (100006)

网 址: www.qypublish.com

自营网店: <https://qycbs.tmall.com> (天猫旗舰店)

<http://qycbs.shop.kongfz.com> (孔夫子旧书网)

<http://www.qypublish.com> (群言出版社官网)

电子信箱: qunyancbs@126.com

联系电话: 010-65267783 65263836

经 销: 全国新华书店

法律顾问: 北京天驰君泰律师事务所

印 刷: 北京佳创奇点彩色印刷有限公司

版 次: 2016年8月第1版 2016年8月第1次印刷

开 本: 889mm × 1194mm 1/16

印 张: 41.75

字 数: 200千字

书 号: ISBN 978-7-5193-0123-1

定 价: 398.00元



【版权所有, 侵权必究】

编委会

作者

陈倍麟



出品

天火同人工作室

策划编辑

刘丽娟

特约编辑

吴仲津 张浩 林樱如 陈秋珊 徐娜

特约校审

竺淑娟

图片整理

贡银燕 张浩

美术编辑

杨春烨 邓钰彬



装帧创意

广州恒烨广告设计有限公司

目录

CONTENTS

案例 一

日本东京中城

- 第一节 002/ 项目概况
- 第二节 003/ 项目区位及交通分析
- 第三节 006/ 项目建筑形态与结构指标分析
- 第四节 009/ 项目建筑规划分析
- 第五节 014/ 项目整体布局及业态规划分析
- 说案 020/ 陈倍麟点评项目

案例 二

日本六本木新城

- 第一节 024/ 项目概况
- 第二节 025/ 项目区位及交通分析
- 第三节 028/ 项目建筑形态与结构指标分析
- 第四节 030/ 项目建筑规划分析
- 第五节 038/ 项目整体布局及业态规划分析
- 说案 051/ 陈倍麟点评项目

案例 三

马来西亚阳光广场

- 第一节 056/ 项目概况
- 第二节 057/ 项目区位及交通分析
- 第三节 059/ 项目建筑形态与结构指标分析
- 第四节 062/ 项目建筑规划分析
- 第五节 067/ 项目整体布局及业态规划分析
- 说案 081/ 陈倍麟点评项目



案例

四

中国香港国际金融中心（IFC）

- 第一节 086/ 项目概况
- 第二节 087/ 项目区位及交通分析
- 第三节 091/ 项目建筑形态与结构指标分析
- 第四节 094/ 项目建筑规划分析
- 第五节 099/ 项目整体布局及业态规划分析
- 说案 106/ 陈倍麟点评项目

案例

五

中国香港九龙圆方商场

- 第一节 110/ 项目概况
- 第二节 111/ 项目区位及交通分析
- 第三节 113/ 项目建筑形态与结构指标分析
- 第四节 114/ 项目建筑规划分析
- 第五节 120/ 项目整体布局及业态规划分析
- 说案 128/ 陈倍麟点评项目

案例

六

日本博多运河城

- 第一节 132/ 项目概况
- 第二节 133/ 项目区位及交通分析
- 第三节 136/ 项目建筑形态与结构指标分析
- 第四节 137/ 项目建筑规划分析
- 第五节 143/ 项目整体布局及业态规划分析
- 说案 152/ 陈倍麟点评项目

目录

CONTENTS

案例 七

日本难波公园

- | | |
|-----|--------------------|
| 第一节 | 156/ 项目概况 |
| 第二节 | 157/ 项目区位及交通分析 |
| 第三节 | 159/ 项目建筑形态与结构指标分析 |
| 第四节 | 162/ 项目建筑规划分析 |
| 第五节 | 167/ 项目整体布局及业态规划分析 |
| 说案 | 176/ 陈倍麟点评项目 |

案例 八

中国香港 APM 商场

- | | |
|-----|--------------------|
| 第一节 | 180/ 项目概况 |
| 第二节 | 181/ 项目区位及交通分析 |
| 第三节 | 184/ 项目建筑形态与结构指标分析 |
| 第四节 | 185/ 项目建筑规划分析 |
| 第五节 | 189/ 项目整体布局及业态规划分析 |
| 说案 | 196/ 陈倍麟点评项目 |

案例 九

日本都市船坞丰洲啦啦宝都

- | | |
|-----|--------------------|
| 第一节 | 200/ 项目概况 |
| 第二节 | 201/ 项目区位及交通分析 |
| 第三节 | 203/ 项目建筑形态与结构指标分析 |
| 第四节 | 204/ 项目建筑规划分析 |
| 第五节 | 208/ 项目整体布局及业态规划分析 |
| 说案 | 214/ 陈倍麟点评项目 |



案例

十

新加坡克拉码头

第一节

218/ 项目概况

第二节

219/ 项目区位及交通分析

第三节

222/ 项目建筑形态与结构指标分析

第四节

223/ 项目建筑规划分析

第五节

227/ 项目整体布局及业态规划分析

说案

231/ 陈倍麟点评项目

案例

十一

中国北京西单大悦城

第一节

236/ 项目概况

第二节

237/ 项目区位及交通分析

第三节

240/ 项目建筑形态与结构指标分析

第四节

242/ 项目建筑规划分析

第五节

246/ 项目整体布局及业态规划分析

说案

258/ 陈倍麟点评项目

案例

十二

中国北京芳草地

第一节

262/ 项目概况

第二节

263/ 项目区位及交通分析

第三节

266/ 项目建筑形态与结构指标分析

第四节

268/ 项目建筑规划分析

第五节

273/ 项目整体布局及业态规划分析

说案

276/ 陈倍麟点评项目

目录

CONTENTS

案例 十三

中国广州太古汇

- 第一节 280/ 项目概况
- 第二节 281/ 项目区位及交通分析
- 第三节 283/ 项目建筑形态与结构指标分析
- 第四节 285/ 项目建筑规划分析
- 第五节 290/ 项目整体布局及业态规划分析
- 说案 296/ 陈倍麟点评项目

案例 十四

中国深圳京基·百纳空间 (KK MALL)

- 第一节 300/ 项目概况
- 第二节 301/ 项目区位及交通分析
- 第三节 303/ 项目建筑形态与结构指标分析
- 第四节 304/ 项目建筑规划分析
- 第五节 308/ 项目整体布局及业态规划分析
- 说案 313/ 陈倍麟点评项目

案例 十五

中国深圳海岸城

- 第一节 316/ 项目概况
- 第二节 317/ 项目区位及交通分析
- 第三节 320/ 项目建筑形态与结构指标分析
- 第四节 321/ 项目建筑规划分析
- 第五节 326/ 项目整体布局及业态规划分析
- 说案 335/ 陈倍麟点评项目



案例一 日本东京中城

区域商业商务聚集区 + 游憩体验目的地

项目概况

项目区位及交通分析

建筑形态与结构指标分析

项目建筑规划分析

整体布局及业态规划分析

陈倍麟项目点评

优势

规模大
设计新
运营控

不足

能够适应的消费群体有限
商业消费的人气少

启示

每个商业项目都必须有鲜明的设计特色
商业配套设施完善
大型综合体开发项目的有益尝试



项目概况

一 项目基本概况

表 1-1 项目基本概况

项目名称	东京中城（Tokyo Midtown）	项目投资商	三井不动产株式会社
项目地址	日本东京都港区赤坂 9-7-1	项目开发商	三井不动产株式会社
项目区位	东京六本木商圈	项目建筑设计公司	SOM、日本日建设计、美国易道、青木淳、安藤忠雄、隈研吾
商圈性质	市级商圈	项目经营商	三井不动产株式会社
项目性质	城市综合体	项目开业时间	2007 年 3 月

二 项目开发理念

案名由来

六本木位于东京的中心，而东京中城正位于六本木的中心——六本木交叉路口。

追溯至江户时代，这里曾是名门毛利家的府邸，明治时期为陆军驻地，第二次世界大战后曾用作美军将校宿舍，之后又成为日本防卫厅的所在。

2000 年防卫厅搬迁，空出了 10 万平方米的可开发用地。

2005 年，以三井不动产为首的六家公司中标，开始在此建设一个包括商务、居住、商业等多种城市功能在内的全新的复合型街区，这也是东京这个国际大都市的“城市再生”计划的一次大规模的实践。

同年，以充满活力又优雅闲适的纽约中城为蓝本，这一区域开发被命名为东京中城。

2007 年 3 月正式开业时，打出了今后国际竞争中的关键词——“设计”的口号，寄希望成为体现日本新型价值观的标杆项目。

“透过中城，我们旨在将东京打造成日本、亚洲，甚至是全球的商业和文化创意发源地。我们希望这项目有助宣扬日本的价值观和审美观至全世界。”这是六本木的开发主旨。

著名的建筑师安藤忠雄说：“日本以经济强劲闻名，我们希望向世界展示另一面——那就是设计与美学。”

消费文化

在东京中城，居住、工作、游乐、休闲等多重功能相互融合、相互刺激，从中激发出富有活力的先进城市文化。

这个崭新的复合型城区由 6 栋建筑构成，汇集了各种各样的商店、餐馆、写字楼、酒店、高级租赁式公寓、美术馆等设施。

项目建成以后，当时许多企业都将总部迁往东京中城，包括 USEN、日本雅虎、富士软片、富士全录、Goodwill Group 等。此外，知名电子游戏公司科乐美（KONAMI）也将分散在东京各处的网点集中迁往东京中城。

三 项目整体定位

项目开发定位：区域商业商务聚集区+游憩体验目的地。

东京中城是位于东京都港区的城市综合体，占地 12 万平方米，围绕着江户时代的毛利庭院遗迹建设而成，既是区域的服务业聚集区，也是著名的游憩体验目的地，现已成为日本园林式 RBD 的典范。



项目区位及交通分析

一 项目所在商圈分析

所在商圈特征

港区位于东京东南方，紧邻东京湾。

港区是日本东京都内 23 个特别区之一，是一个聚集着诸多外国大使馆、国际气氛浓厚的地区。

境内较著名的市街包括赤坂、经济活动活跃的新桥、滨松町等商务街、外国观光客与酒吧云集的六本木、高级住宅街的麻布和白金、高级商店街的青山、新兴的游乐观光区台场、六本木新城和东京中城、汐留 SIO-SITE。

商场吸引人群

本区域的商务人士、市民消费者及日本其他区域的消费者、境内外游客。

01 | one

商圈现有商业分布

商圈内有商务街、酒吧、高级住宅街、高级商店街、大型复合都市地带的六本木新城、东京中城和汐留 SIO-SITE。

曾经的日本第一高，也是东京最重要地标之一的东京铁塔，亦位于此区域内。

02 | two

商圈现有商业结构

六本木原本就是一个国际色彩浓厚的地区，半径 1 英里（1.6 千米）中聚集着 40 多个国家的大使馆和 9 个国际学校。因这里酒吧林立，长期以来成为东京夜生活的中心。

2003 年开业的六本木综合体给这一区域带来了新型的商业文化。

03 | three

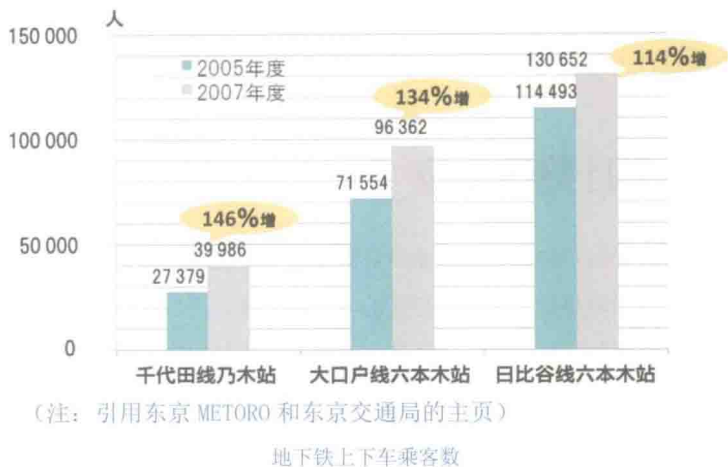
商圈消费者特征

周边围绕着新宿、涉谷、银座商业区，品川、新桥办公区以及政府所在地霞关，约有 2 万人在此工作，平均每天人数量达 10 万人次。

04 | four

商圈各节点人流量

受 Tokyo Midtown 开发的影响，六本木车站周边地区，乃木坂站的客流量最大，与开业前相比，乃木坂站人流量增加了 146%。



陈倍麟项目导读

以三井不动产为首的六家公司联合开发建设的一个包括商务、居住、商业等多种城市功能在内的全新的复合型街区——东京中城，是继六本木之后，东京这个国际大都市的“城市再生”规划的又一次大规模的实践。

东京六本木因酒吧林立，长期以来是东京夜生活的中心。

数年前开业的六本木 Hills 曾给这一区域带来新型的商业文化。

继六本木 Hills 之后，东京中城的出现，无疑成为该地区甚至是整个东京城市发展的点睛之笔。

二 项目区位交通条件

表 1-2 项目区位交通条件

铁路	大江户线六本木站直通。 日比谷线六本木站直通。 千代田线乃木坂站徒步 3 分钟； 南北线六本木一丁目站徒步 8 分钟
巴士	都营巴士都 01：涩谷站—东京新城（循环）路线，在“东京中城（东京ミッドタウン）”站下车。 东京空港交通成田空港—赤坂方向，在“东京丽嘉酒店”站下车。 一般道路沿着外苑东通直走，位于极为接近六本木通之处



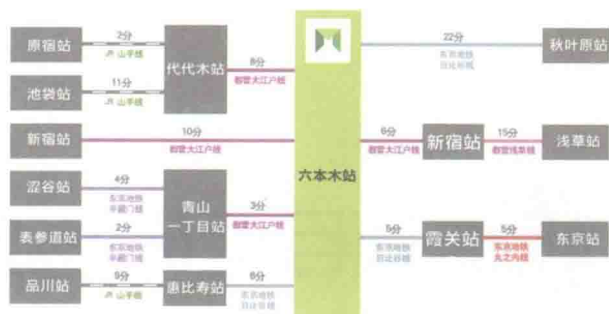
地理位置



项目区位交通



从机场到东京中城



从火车站到东京中城



从附近车站到东京中城

三 项目临路性分析

01 | one 项目道路环境



项目道路四至

02 | two 项目道路四至

Tokyo Midtown 距六本木 800 米处，在东京六本木防卫厅旧址上。主干道为外苑东路，周边有地铁站乃木坂站、六本木站等。



六本木地铁站入口



乃木坂地铁站

第三节 THREE

项目建筑形态与结构指标分析

一 项目建筑指标

表 1-3 项目建筑指标

占地面积	7.84 万平方米
总建筑面积	56.9 万平方米
商业建筑面积	5.7 万平方米
商业楼层数量	地下 5 层、地上 54 层
物业组成	购物中心、甲级写字楼 (33 万平方米)、住宅酒店



项目商业建筑形态

二 项目商业建筑形态

Galleria

拱廊街购物中心 (Galleria) 是东京中城的主要购物区域, 全长 150 米, 建筑高约 25 米, 是一个地上 4 层、地下 1 层的竖井式结构大空间。

地下主要是餐厅、咖啡饮品店、超市。挑空空间非常明亮柔和, 装修素材多用木材、日本纸等天然材料。一、二楼为时装店, 三楼为设计、家居用品店, 四楼是 Billboard Live Tokyo。

PLAZA

PLAZA 里有各色咖啡店与个性名品店, 同时有自然的流水以及各色绿景, 配以 TOKYO FM 的广播和大型电视屏, 是可供休息的安静空间。

Garden Terrace

满目葱绿, 是东京中城的一大魅力。在 Midtown Garden 内, 除了被绿葱葱的草坪覆盖着的广场以外, 还种着大量的银杏、樱花、香樟等树木。在这里, 人们可以欣赏到日本国四季变化的不同风采。东京中城庭院为城市景观建设及环境保护作出了贡献。

三得利美术馆

三得利美术馆自 1961 年开馆以来, 通过举办绘画、陶瓷、漆工、玻璃等充满魅力的企划展, 向人们传递“生活中的美”。

保持原来的理念, 提出“连接美、开创美”的新主张。绿意盎然的室内环境, 与强烈的白磁风格外观一起, 以崭新的面貌迎接宾客的到来。

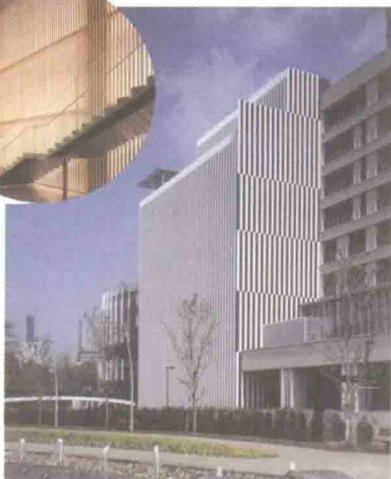
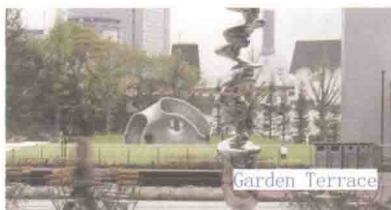
这里常常举办绘画、陶瓷、漆工艺、玻璃、染织工艺等极具魅力的设计展览。将日本的美从这里传往国内外, 一流的收藏品以及现代化的和式空间均值得一看。

shop×cafe 是一边休息一边享受美的地方。商店里陈列各种备受人们喜爱的商品, 咖啡厅的菜单则与季节和展览企划息息相关。商店和咖啡厅的相乘效应, 为人们带来更多的消遣乐趣。

FUJIFILM SQUARE (富士胶片广场)

这里是各个年龄层的人都能体会到“摄影”之精彩的摄影展览馆。另外, 还设有摄影历史博物馆, 其中有展示富士胶片珍藏的古董照相机收藏品。

FUJIFILM SQUARE 以两处写真展区为中心构成。



三得利美术馆



富士胶片广场

“PHOTO IS”展区，收集了各个领域的照片，每月举办别具一格的企划展。“富士胶片写真沙龙”展区，展出专业摄影师拍摄的作品，也展出业余摄影师的作品，是写真文化发信基地，向人们传递来自写真的信息。

在这两个可以启发人们关心日常的事情、事物的展区，从设计的角度寻找各种发现、提出各种建议——三宅一生、佐藤卓、深泽直人三位设计师担任指导，与副指导川上典季子一起，除筹划主题展览会外，还举办各种活动。

办公大楼

Midtown Tower、Midtown East 和 Midtown West 都是办公大楼。Midtown Tower 作为东京中城的标志建筑，是除东京铁塔外东京最高的建筑，设计以日本庭园中的庭石为蓝本。

许多企业都将总部迁往东京中城，包括 USEN、日本雅虎、富士软片、富士全录、Goodwill Group、游戏制作公司 Konami Corp 等，Yahoo Japan 已在东京中城租下了 10 层楼。

酒店

东京丽嘉酒店以 “We Are Ladies and Gentlemen Serving Ladies and Gentlemen” 为精神，向来宾提供热情的接待和舒心的服务。

首次入驻东京的丽思卡尔顿酒店占据了主楼 9 个层面（中城大厦的地上 3 层及 45 层至 53 层），是名副其实的顶级奢华酒店。客房均位于地面 200 米以上，248 间客房都能眺望东京街景，可谓绝妙。在天气晴朗时更可瞭望到富士山。另外，46 层有 2 000 平方米的豪华 SPA 和健身房，1 层和 2 层均有舞厅和露台，桧町公园也一览无遗。

酒店满足顾客用餐、举办婚礼、宴会、会议、沐浴温泉、健身等各种需求。

公寓

The Park Residences 是由 Ritz Carlton 直接管理的酒店式公寓。

Oakwood Premier Tokyo Midtown 是美国 Oakwood 公司最高端品牌 Premier 首次进入东京的中长期租赁型高级公寓。Midtown East 的 12 ~ 24 楼是面向商务人员的高级公寓。



东京丽嘉酒店



21_21 DESIGN SIGHT

21_21 DESIGN SIGHT

21_21 DESIGN SIGHT 是对日常事物投向注视的目光，以设计的视点不断创造出各类新提案的场所。来访这里的人们可以感受到设计所带来的快乐与新鲜感，这里以展览会为主，进行探讨和开研究会等多形式的项目活动。

东京中城大厅 & 会议中心

会议中心由大小两个多功能大厅以及变化多样的 9 个房间组成，两个多功能厅（位于中城东楼地下 1 层）的面积分别为 770 平方米和 540 平方米。会议室（位于中城塔楼 4 层）由 9 个房间组成，可根据需要灵活变化。

Tokyo Midtown Hall & Conference 拥有最新的音响、影像、照明及通信设备，不仅可用于商务研讨会、演讲会，还可广泛灵活地用于新产品发布会、时装表演会等向全球发出信息的活动。